

中卫市沙坡头区国有农用地管理暂行办法

(征求意见稿)

第一章总则

第一条 为进一步加强沙坡头区国有农用地管理，依法规范使用国有农用地，促进农业发展和生态保护，推动社会经济可持续发展，根据《民法典》《土地管理法》《农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》和《宁夏回族自治区土地管理条例》等法律法规规章，结合沙坡头区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称国有农用地，是指沙坡头区辖区内直接用于农业生产的国有土地，包括国有耕地、园地、林地、草地、坑塘水面等，以及其他依法用于农业生产的土地。

第三条 国有农用地管理应遵循以下原则：

- (一) 科学规划，合理利用；
- (二) 保护生态，有序开发；
- (三) 节约集约，有偿使用；
- (四) 保障权益，依法登记；
- (五) 依法管理，强化监督。

第二章 部门职能职责

第四条 沙坡头区成立国有农用地监管机构，办公室设在区自然资源局，承担国有农用地管理组织、协调、指导等日常工作，建立信息共享和长效机制，开展联合执法活动。

第五条 区自然资源局应当组织相关部门以乡镇、村为调查单位，利用航空摄影、遥感监测等手段，调查测绘国有农用地利用现状，对辖区内国有农用地权属、地类进行调查确认及矛盾纠纷化解，建立国有农用地台账档案和农用地监测管理信息系统，做到地类清晰、权属明确、规范管理。

第六条 区自然资源局应当会同沙坡头区发改局、财政局、农业农村局、水务局、环境分局等相关部门和各乡镇及市自然资源和不动产确权登记中心按照相关法律法规及本办法明确的职责，做好国有农用地管理工作。

第七条 各部门在国有农业用地管理中的职责：

（一）区发改局主要负责开发利用国有农业用地项目的审批备案工作。

（二）区财政局主要负责国有农用地承包经营费用的收缴和监管管理，并将国有农用地管理经费纳入预算。

（三）区自然资源局主要负责国有农用地的勘查、监督管理和综合协调工作；依法办理农业开发用地的审批受理及国有农用地承包经营事宜的审核办理；依法查处擅自开发、非法转让、倒

卖土地等行为。

(四)区农业农村局主要负责开发利用的国有农用地种植养殖情况进行技术指导;审核承包经营的国有农用地农业生产经营行为是否符合产业规划或布局;指导村集体经济组织发包依法使用的国有农用地;并查处农村村民未经批准擅自占用土地建设住宅、贮藏窖(库)、坟或擅自在耕地区取土、挖砂等破坏土地种植条件的违法行为。

(五)区水务局主要负责国有农业用地开发利用的水资源前期论证,严格推行高效节水灌溉模式,实行水权交易供水和水土保持相关规定审核,对擅自开发利用的,不得供水灌溉;对承包经营的土地出具是否符合予以供水的证明。

(六)区环保生态分局主要负责依法严厉查处污染环境、破坏农业生态环境等行为。

(七)市自然资源和不动产确权登记中心主要做好农用地登记颁证工作,配合区自然资源局对拟发包的农用地是否存在已办理农村土地承包经营权、林权、草原证等情况的审查。

(八)乡镇人民政府主要负责开展日常巡察,及时发现并制止破坏辖区国有农用地的违法行为;负责或配合做好国有农用地承包经营地块的权属纠纷调处,并审核国有农用地承包地块有无权属纠纷,拟承包人有无承包经营能力。

(九)国有农用地涉及其他相关部门的,依法履行职责。

第八条 对保护和开发利用土地资源、合理利用土地以及维

护国有土地资产方面成绩显著的单位和个人，由沙坡头区人民政府应当给予相应奖励。

第三章 国有农用地管理与利用

第九条 除农垦集团、国有农林牧场使用的国有农用地可以划拨、出让、租赁、作价出资或者入股、授权经营等方式取得外，其他依法使用国有农用地的权利人使用国有农用地的全部为承包经营。

农民集体依法使用的国有农用地由农村集体经济组织或者村民委员会参照集体土地承包的方式发包给本村村民使用。

第十条 任何单位和个人不得擅自改变国有农用地用途，禁止毁坏林木、草原、湿地非法进行开垦，不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让国有农用地。耕地、园地、林地、草地等农业用途之间相互转换的，应依据相关法律法规办理。

第十一条 开发未确定使用权的国有荒地、荒山、荒滩从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产的，依据相关法律法规有关规定办理，具体办事指南由区自然资源局制定。

第十二条 已开发利用的国有农用地，可以由单位和个人承包经营。结合土地实际情况，承包经营采取公开招标，邀请招标或协议发包相结合的方式。

第十三条 公开招标、邀请招标为国有农用地的主要承包经营方

式，具体流程按照相关法律法规进行。协议发包主要由个人申请进行承包经营，按照以下流程办理：

（一）个人申请。拟承包者向区自然资源部门提出申请，申请书应包括承包经营地块的位置、数量、用途等相关内容；同时需提交具有测绘资质的单位出具的测绘报告。

（二）综合审查。由区自然资源局牵头，会同相关部门采取查阅档案、实地勘测、现场调查等方式对拟承包经营的土地进行综合性审查，并形成审核意见。其中，区自然资源局主要审核是否符合土地利用或国土空间规划；区农业农村局主要审核农业生产经营行为是否符合农业生产布局或规划；区水务局主要审核农业生产是否符合水土保持相关规定，能否取得用水指标；区环保生态分局主要审核农业生产是否影响生态环境；市自然资源和不动产确权登记中心主要审核权属是否清晰、界址是否清楚、空间相对位置关系是否明确，是否存在已办理农村土地承包经营权、林权、草原等情况；乡镇人民政府主要审核有无权属纠纷、有无承包能力且同意承包；涉及其它事项的应征求相关部门意见。

（三）逐级报批。审核通过的，三十顷以下国有农用地由区自然资源局报请沙坡头区人民政府批准。三十公顷以上的，按照《宁夏回族自治区土地管理条例》规定报请有批准权的人民政府批准。

（四）签订合同。承包经营的土地经沙坡头区人民政府批准后，由区自然资源局与土地承包经营者签订《国有农用地承包经

营合同》，合同承包期限一般不超过三十年。承包经营合同应统一格式，并明确约定以下几项内容：

1. 发包方、承包方的名称、发包方、承包方法定代表人或授权代表、住所、联系方式；

2. 承包经营地块的位置、四址、面积、种植类型及承包经营权使用范围；

3. 承包经营期限；

4. 承包费单价、总额及支付方式；

5. 双方权利义务；

6. 合同变更、解除的条件；

7. 违约责任；

8. 双方约定的其他条件。

第十四条 具有下列情形之一的，不得办理国有农用地审批手续：

（一）界址不清、空间相对位置关系不明确、权属不清或存在争议的；

（二）不符合规划或相关审批条件的；

（三）在生态保护红线范围、自然保护区、工业园区规划范围、公路铁路保护区、河道沟道管理范围内以及优质草原集中区和压砂地范围内。

（四）法律、行政法规规定不予审批的其他情形。

第十五条 承包经营国有农用地的，除农村集体经济组织外，

全部为有偿承包经营。

国有农用地承包费用收取标准，结合区域地块、实际用途、开发投入、临近集体土地流转费用以及地力等级标准等情况，综合测算后，采取“一事一议”的原则，在报批国有农用地承包经营时，一并纳入区人民政府会议研究。

第十六条 对于没有签订承包经营合同等未办理合法用地手续的地块，由区自然资源局依法组织清退收回，按照本办法规定重新发包。

第四章 国有农用地使用权登记

第十七条 除农垦集团和国有农林牧场外，单位和个人经依法批准使用的农业用地，且登记方式为出让、划拨方式的，逐年按照本办法第十三条第四款规定，由土地使用者申请权利性质变更登记。

第十八条 原出让的国有农用地，在不改变用途的前提下，使用权人申请补（换）证、变更登记的，在出让期间内，暂保留其出让类型；出让期满申请变更（含续期）的，重新签订国有农用地承包合同，缴纳承包费；出让期限内，因转让、互换、赠与、继承、分割（合并）、法院裁决等原因转移申请登记的，需经有批准权的人民政府批准，签订国有农用地承包经营合同，承包期

限自签订合同之日起向后延续 30 年，出让期内的承包费不再缴纳，出让期满之日至 30 年承包到期限内的承包费需足额缴纳。

第十九条 原登记为划拨国有农用地的，申请补换证书、名称变更、面积减小变更等需要重新办理不动产权证的，补签国有农用地承包经营合同，权利性质登记为承包经营，承包期限自签订合同之日起向后延续 30 年，不再缴纳承包费但承包期限内转移的，需全额补缴剩余期限的承包费；30 年承包经营期满后重新签订承包经营合同，缴纳承包费；因转让、互换、赠与、继承、分割（合并）、法院裁决等原因导致土地转移申请登记的，需经有批准权的人民政府批准，签订国有农用地承包经营合同、缴纳承包费后，再进行变更登记，权利性质由划拨变更为承包经营。

第二十条 根据第三次国土调查成果，结合自然资源资产清查工作，有序厘清地类、权属、界限纠纷，有效减少自然资源信访纠纷矛盾。

国有农用地使用权登记时，地上有林木的，应当一并申请林木所有权登记。

对已登记发放《林权证》《草原证》的，按照以下原则办理：

原依法设立并已办理《林权证》的土地，实际用途不属于林地的，权利人应当申请办理国有农用地用途变更登记，并补签国有农用地承包经营合同，不再缴纳承包费，注销《林权证》，重新发放《不动产权证》。

原依法设立并已办理《草原证》的土地，实际用途发生变化的，根据相关证明材料，权利人应当申请办理国有农用地用途变更登记，并补签国有农用地承包经营合同，不再缴纳承包费，全部土地用途发生变化的，收回并注销《草原证》，重新发放《不动产登记证》；部分土地用途发生变化的，权利人申请办理国有农用地用途变更登记时应当一并提交核减《草原证》记载面积的申请和《草原证》，在《草原证》上予以记载。

第二十一条 国有农用地依法由农民集体使用并依据《土地承包法》发包给本村农户使用的，由农户申请办理农村土地承包经营权证。

第二十二条 申请国有农用地承包经营权登记，应当提交下列材料：

- （一）不动产登记申请表；
- （二）申请人有效身份证明；
- （三）权属来源证明文件，包括批准文件、《原权利证书》等；
- （四）《土地承包经营合同》；
- （五）不动产权籍调查成果；
- （六）法律法规规定的完税、减免或承包费缴费等凭证；
- （七）法律、行政法规规定的其他材料。

第二十三条 承包方应在承包年限届满前 6 个月书面提出续约申请，在此期间未提出续约申请及续约申请未通过的应在合同到期时将国有农用地恢复原状，无偿交回国有农用地。

第二十四条 政府除根据社会公共利益需要收回国有农用地承包经营权的外，对申请续期的应当予以批准，应当重新签订承包经营合同，按规定支付承包费。

第二十五条 依法取得的国有农用地承包经营权，可以申请办理不动产抵押登记。申请抵押权登记提交的材料包括：

- （一）不动产登记申请书；
- （二）申请人有效身份证明；
- （三）不动产权属证书；
- （四）主债权合同；
- （五）抵押合同；
- （六）法律、行政法规规定的其他材料。

第二十六条 对于承包合同到期未按规定申请续约的国有农用地，由发包方依法组织强行清退和收回，按照本办法重新发包。

第二十七条 通过合法方式取得国有农用地承包经营权的，在合同到期后再次参与同一地块承包的，在同等条件下享有优先承包权。

第二十八条 土地承包经营费用统一纳入沙坡头区财政管理，主要安排用于国有农用地的综合管理、整治和保护。

第二十九条 国有农用地转让、转租、抵押，双方签订书面合同，并在签订合同之日起 15 日内持合同到区自然资源局办理备案手续后，进行相应登记。

第三十条 国有农用地转租、抵押关系终止，双方在终止合

同之日起 15 日内到原备案机关办理注销手续。

第五章 国有农用地使用权收回与补偿

第三十一条 依法使用的国有农用地，有下列情形之一的，由区人民政府依法无偿收回土地承包经营权或使用权：

- （一）未经批准或超过开发利用的面积开发土地的；
- （二）超过批准开发期限未开发的土地；
- （三）闲置、撂荒超过两年；
- （四）造成土地沙化、盐碱化；
- （五）原租赁合同期满未续签合同；
- （六）合同约定或法律规定其他应当收回的情形。

第三十二条 因建设项目需要占用国有农用地的补偿费用参照集体土地征收农用地地区片综合地价标准，按照以下原则办理。

农村集体经济组织参照集体土地发包给本村农户使用的国有农用地补偿费用，应当参照集体土地补偿标准执行。

其他单位和个人依法使用的国有农用地，地面附着物参照集体土地地面附着物标准进行补偿或者采取综合评估的方式给予适当补偿，并解除国有农用地承包经营合同，变更或注销国有农用地不动产权证书。

第六章 法律责任

第三十三条 非法开垦国有未利用地、草原、林地的，非法倒卖土地的，由区自然资源部门依法进行查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 在国有农用地管理过程中，凡存在违法违规审批、转让、承包或滥用职权行为的，依法追究有关责任人的法律责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 自治区、中卫市相关单位在本辖区内使用国有农用地的，遵照本办法执行。

第七章 附则

第三十六条 各责任部门、乡镇要根据本《办法》规定，各司其职、各负其责，严格国有农用地管理，妥善化解矛盾纠纷。

第三十七条 国有农用地未尽事宜，按照相关法律法规执行。如国家有明确政策规定的，应当及时按程序组织修订完善。本办法由沙坡头区人民政府负责解释。

第三十八条 本办法自 年 月 日起施行，有效期至二〇二五年 月（公布日期 1 个月后施行）。